



Medienmitteilung

Colliers Büromarktbericht Schweiz 2011

City-Zentren vor markantem Strukturwandel

Zürich, 9. Februar 2011 - Der Prime Tower in Zürich steht symbolisch für den Strukturwandel, der auf dem Schweizer Büromarkt eingesetzt hat: In den Wachstumsgebieten ausserhalb der Innenstädte entsteht zurzeit eine neue Generation von erstklassigen Immobilien. Die grossen Arbeitgeber verabschieden sich aus den Zentren – diese müssen sich neu erfinden. Für die kommenden Monate und Jahre rechnet Colliers mit einem steigenden Büroflächenangebot und einem beträchtlichen Preisdruck. Dies sind die zentralen Resultate des heute publizierten Colliers Büromarktberichts 2011, der die 20 grössten Schweizer Agglomerationen abdeckt.

In den Jahren 2011 bis 2013 werden in der ganzen Schweiz zahlreiche neue Büroimmobilien fertiggestellt. Die meisten davon befinden sich nicht mehr wie früher üblich in den städtischen Innenlagen, sondern in neuen Wachstumsgebieten in den Agglomerationen. Beispiele dafür sind der Prime Tower in Zürich-West, das WestLink in Zürich-Altstetten oder das Vertex-Hochhaus in Zürich-Nord. In Basel gehört das geplante Roche-Hochhaus zu dieser Kategorie, in Bern die Projekte auf dem WankdorfCity-Areal und in Genf Vorhaben etwa in Versoix.

Solche Gebäude sind sehr gefragt, da sie die modernen Arbeitsprozesse ideal unterstützen, das Zusammenziehen von bisher verstreuten Einheiten erlauben und gleichzeitig Prestigebedürfnisse befriedigen. Dies bestätigten die Interviews mit 40 Marktleadern, welche die landesweit aktive Immobiliendienstleisterin Colliers für den heute Mittwoch publizierten Büromarktbericht 2011 führte. Voraussetzung für eine erfolgreiche Positionierung der neuen Wachstumsgebiete ist eine hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Wie attraktiv die neuen Top-Büroimmobilien sind, zeigt die Liste der Mieter in den Zürcher Entwicklungsgebieten. Mit unter anderen UBS, Credit Suisse, Zurich Financial Services Group, Homburger Rechtsanwälte, Citibank, Ernst & Young, Deutsche Bank, Allianz Suisse, Clariden Leu und Swisscanto liest sie sich wie ein Who's Who der Wirtschaftsprominenz, die sich früher an der Bahnhofstrasse traf. Yonas Mulugeta, CEO von Colliers International Zürich, sagt: Diese neue Generation an kommerziellen Immobilien markiert den Beginn eines umfassenden Strukturwandels auf dem Schweizer Markt.“

Afterwork-Parties in Leutschenbach

Bereits heute ist absehbar, dass die grossen Arbeitgeber aus dem Dienstleistungssektor ihre arbeitsplatzintensiven Tätigkeiten mehr oder weniger vollständig in die Wachstumsgebiete verlagern werden. Afterwork-Parties im Leutschenbach und der Glattalstadt und nicht mehr an der Zürcher Bahnhofstrasse – dies könnte bald Realität sein.

In den Innenstädten wird zumindest vorübergehend ein Überangebot an Büroflächen entstehen. Welche Nutzungen nachrücken, wird sich in den nächsten Jahren weisen. Denkbare Szenarien sind etwa eine noch stärkere Konzentration als heute auf Shopping-Funktionen oder die Bildung von Patchworkstrukturen aus kleinen und mittleren Unternehmen.

Auf der Nachfrageseite des Büromarkts erwartet Colliers für die kommenden Jahre ein höchstens durchschnittliches Arbeitsplatzwachstum. Viele Nutzer fokussieren nach wie vor auf Optimierungsprojekte, sodass der Mehrbedarf an Büroflächen mässig ausfallen wird. Aus diesen Gründen ist in den kommenden Jahren von einem Anstieg des verfügbaren Angebots auszugehen. Der Druck auf die Mietpreise und -konditionen wird dadurch weiter steigen. Für viele Eigentümer bedeutet diese Entwicklung, dass sie ihre zweit- und drittklassigen Büroimmobilien nicht mehr vermieten können. Alternative Lösungen sind gefragt – bis hin zur Umnutzung zu Wohnraum, falls dies bauzonkonform ist.

Angebotsquote stabil

2010 verharrte die Angebotsquote auf dem landesweiten Büromarkt mehr oder weniger unverändert bei 4.3%. Der Durchschnittsmietpreis hielt mit netto CHF 234.- pro m² und Jahr das Niveau der Vorjahre. Doch die Durchschnittswerte täuschen – die Nachwehen der Rezession sind durchaus spürbar. Die Vermarktung vieler Büroflächen gestaltet sich aktuell harzig. Die zahlreich realisierten Neubauten haben zu einem leicht grösseren Angebot geführt – es stieg 2010 landesweit um 43'000 m² auf 1.64 Mio. m².

Im Wirtschaftsraum Zürich stieg das Angebot an Büronutzflächen 2010 um 36'000 m² auf 727'000 m² vergrössert. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4.8%. Am ausgeprägtesten fiel der Anstieg in der Stadt Zürich aus. Dort erhöhte sich das Angebot um 52'000 m² auf 279'000 m² (4.7%). Auch Zug und Schaffhausen zeigen ähnliche Effekte.

In Basel stützte der stabile Geschäftsgang der Pharma- und Life-Sciences-Industrie den Büromarkt. Das Angebot an Büroflächen im Wirtschaftsraum Basel reduzierte sich um 19'000 m² auf ein Total von 136'000 m². Dies entspricht einer Angebotsquote von 3.8% – ein landesweit und auch international unterdurchschnittlicher Wert ist.

Auch im Wirtschaftsraum Bern nahm das Angebot im Vergleich zum Vorjahr ab. Es betrug Ende 2010 47'000 m² für das Stadtgebiet und 94'000 m² für den Wirtschaftsraum – dies bei einer Angebotsquote von 3.2%. Der Berner Büromarkt ist ebenfalls von Konsolidierungsprojekten der Grossnutzer geprägt. So verlässt die SBB zahlreiche innerstädtische Liegenschaften und bezieht auf dem WankdorfCity Areal zwei Neubauten.

Im Wirtschaftsraum Genf werden in den nächsten sechs Monaten ca. 95'000 m² an Büronutzflächen verfügbar sein, was einer vergleichsweise sehr tiefen Angebotsquote von 2.5% entspricht. In der Genfer City ist die Quote mit 1.2% sogar noch tiefer – ein landesweiter Rekord. Entsprechend werden dort mit bis zu CHF 985.- pro m² auch die höchsten Flächenpreise notiert. Der Wirtschaftsraum Lausanne verzeichnet eine Angebotsquote von 3.3% und verfügbare Flächen in der Grösse von 59'000 m².

Büromarktbericht Schweiz 2011

Der Büromarktbericht Schweiz 2011 wird von der Colliers International Zürich AG (vormals Colliers CRA AG) und von Colliers International Genève (Colliers AMI (Suisse) SA) publiziert. Er erscheint am 9. Februar 2011 und kann unter der nachgenannten Adresse bestellt oder als PDF auf www.colliers.ch heruntergeladen werden.

Colliers International Zürich AG

Daniel Stocker, Head of Research & Market Analysis

Tel. 043 210 51 61, daniel.stocker@colliers.ch